

2026年3月31日

各位

不動産投資信託証券発行者名
オリックス不動産投資法人 (コード番号 8954)
代表者名 執行役員 押味 由佳子

資産運用会社名
オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 恩田 郁也
問合せ先 財務企画部長 平沢 孝行
TEL:03-5776-3323

国内不動産信託受益権の取得（ベイサイドパーク OSAKA サウスレジデンシス、
ベイサイドパーク OSAKA ノースレジデンシス）に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2026年3月31日付で下記のとおり資産の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取得の概要

物件名称	ベイサイドパーク OSAKA サウスレジデンシス	ベイサイドパーク OSAKA ノースレジデンシス
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権
用途	住宅	住宅
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市
取得先	国内の合同会社 ^(注1)	国内の合同会社 ^(注1)
契約締結日	2026年3月31日	2026年3月31日
取得（予定）日	2026年4月28日	2026年4月28日
取得（予定）価格	3,540 百万円	2,860 百万円
鑑定 NOI 利回り ^(注2)	4.2%	4.2%
鑑定償却後利回り ^(注3)	3.0%	3.0%
媒介の有無	有	有

(注1) 取得先は国内の異なる合同会社ですが、名称等の開示の同意が得られていません。

(注2) 「鑑定 NOI 利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得（予定）価格で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定償却後利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から本資産運用会社が算定する想定減価償却費を控除した金額を取得（予定）価格で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2. 本取得の理由

本投資法人は、投資主価値の安定的成長を図るべくポートフォリオの質向上に資する物件取得を実施しています。

ベイサイドパーク OSAKA サウスレジデンシス及びベイサイドパーク OSAKA ノースレジデンシス（以下、2物件をあわせて「本物件」といいます。）は隣接するシングルタイプ（40m²未満）中心の住宅です。JR大阪環状線「弁天町」駅より徒歩約7分、Osaka Metro中央線「弁天町」駅より徒歩約9分に位置し、大阪市内のビジネス・商業集積地である梅田や難波、本町等の主要エリアへのアクセスに優れた高い交通利便性を有しています。また、周辺にはスーパーマーケット・コンビニエンスス

トア・ドラッグストア・飲食店等の生活利便施設が存在する等、住環境にも優れ、高い競争力を有しており、将来的なアップサイドが期待できる資産であると判断したことから、本物件の取得を決定しました。

3. 取得資産の内容

(1) ベイサイドパーク OSAKA サウスレジデンシス

物件名称	ベイサイドパーク OSAKA サウスレジデンシス				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者（予定）	株式会社 SMBC 信託銀行 ^(注1)				
所在地 ^(注2)	大阪府大阪市港区波除二丁目 2 番 43 号				
交通	JR 大阪環状線「弁天町」駅徒歩約 6 分 Osaka Metro 中央線「弁天町」駅徒歩約 9 分				
土地	地積（登記簿）	1,358.51 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	用途	共同住宅			
	建築時期	2024 年 5 月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	4,468.28 m ²			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建			
耐震性に関する事項	PML ^(注3) : 5% (SOMPO リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく)				
担保の状況	無				
鑑定評価額（価格時点）	3,970 百万円（2026 年 3 月 1 日）				
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所				
賃貸借の内容（2026 年 1 月 31 日時点）					
	テナントの総数	1（パススルー型のマスターリース） ^(※) ※取得にあたって、パススルー型のマスターリース契約を締結予定です。			
	総賃料収入	12 百万円/月 ^(注4)			
	敷金・保証金	3 百万円 ^(注4)			
	総賃貸面積	3,726.80 m ²			
	総賃貸可能面積	4,042.77 m ²			
最近 5 年間の稼働率の推移	2022 年 1 月末	2023 年 1 月末	2024 年 1 月末	2025 年 1 月末	2026 年 1 月末
	—(未竣工)	—(未竣工)	—(未竣工)	28.7%	92.2%
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 2026 年 4 月 28 日付で同社と本投資法人の間で不動産管理処分信託変更契約書を締結予定です。

(注2) 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。

(注3) 「PML」（Probable Maximum Loss）とは、確率統計論的に 475 年に一度起こりうる建物の損失を想定し、その損失が再調達価格に対して占める割合（%）を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額（横軸）と地震動によりその損失が生じる年超過確率（縦軸）の関係を表すリスクカーブをもとに算定します。建物の耐震性能や地震動の性状等による損傷の不確実性を考慮した損傷分布により評価しています。なお、PML の数値は、小数点第 1 位を四捨五入して記載しています。

(注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) ベイサイドパーク OSAKA ノースレジデンス

物件名称	ベイサイドパーク OSAKA ノースレジデンス				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者 (予定)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (注1)				
所在地 (注2)	大阪府大阪市港区波除二丁目 2 番 42 号				
交通	JR 大阪環状線「弁天町」駅徒歩約 7 分 Osaka Metro 中央線「弁天町」駅徒歩約 9 分				
土地	地積 (登記簿)	1,094.94 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	用途	共同住宅			
	建築時期	2024 年 2 月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	3,547.05 m ²			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建			
耐震性に関する事項	PML (注3) : 6% (SOMPO リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく)				
担保の状況	無				
鑑定評価額 (価格時点)	3,180 百万円 (2026 年 3 月 1 日)				
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所				
賃貸借の内容 (2026 年 1 月 31 日時点)					
	テナントの総数	1 (パススルー型のマスターリース) (※) ※取得にあたって、パススルー型のマスターリース契約を締結予定です。			
	総賃料収入	10 百万円/月 (注4)			
	敷金・保証金	1 百万円 (注4)			
	総賃貸面積	3,100.27 m ²			
	総賃貸可能面積	3,259.76 m ²			
最近 5 年間の稼働率の推移	2022 年 1 月末	2023 年 1 月末	2024 年 1 月末	2025 年 1 月末	2026 年 1 月末
	—(未竣工)	—(未竣工)	—(未竣工)	61.8%	95.1%
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 2026 年 4 月 28 日付で同社と本投資法人の間で不動産管理処分信託変更契約書を締結予定です。

(注2) 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。

(注3) 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に 475 年に一度起こりうる建物の損失を想定し、その損失が再調達価格に対して占める割合 (%) を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額 (横軸) と地震動によりその損失が生じる年超過確率 (縦軸) の関係を表すリスクカーブをもとに算定します。建物の耐震性能や地震動の性状等による損傷の不確実性を考慮した損傷分布により評価しています。なお、PML の数値は、小数点第 1 位を四捨五入して記載しています。

(注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 取得先の概要

取得先は国内の異なる合同会社ですが、名称等の開示の同意が得られておりませんので、開示していません。なお、取得先は本投資法人及び本資産運用会社と、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

6. 決済方法等

決済方法：引渡時100%

取得資金：新規借入予定の借入金^(注)及び自己資金

(注) 借入金については決定した時点でお知らせします。

7. 今後の見通し

本取得の取得予定日は2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）であることから、2026年2月期（第48期：2025年9月1日～2026年2月28日）の運用状況の予想に与える影響はありません。また、2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想及び分配金の予想については、現在精査中であるため、2026年4月21日に予定している2026年2月期（第48期）の決算発表時に改めて公表する予定です。

8. 本取得物件の鑑定評価書概要

(1) ベイサイドパーク OSAKA サウスレジデンス

物件名称	ベイサイドパーク OSAKA サウスレジデンス
価格時点	2026年3月1日
鑑定評価額	3,970,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,970,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて、収益価格を決定
直接還元法による価格	4,080,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	185,361	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	193,261	
(b)貸室賃料収入	158,115	現行の賃貸借契約等に基づく賃料や類似不動産の賃料水準等を勘案して査定
(c)共益費収入	22,873	同上
(d)水道光熱費収入	0	なし
(e)駐車場収入	6,600	現行契約に基づく使用料や類似不動産の使用料水準等を勘案して、新規使用料を査定
(f)その他収入	5,673	実績等に基づき査定
(g)空室等損失	7,900	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定
②運営費用	37,343	
維持管理費	3,660	予定されている契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	1,863	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,392	ERによる修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
プロパティマネジメントフィー	3,724	予定されている契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	9,672	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	12,001	直近の実額に基づき査定
損害保険料	307	見積り等に基づき査定
その他費用	3,724	過去の実績等に基づき査定
③運営純収益 [①-②]	148,018	
④一時金の運用益	0	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	5,177	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	142,841	
⑦還元利回り	3.5%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個性を勘案して査定
DCF法による価格	3,920,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個性や評価シナリオ、将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定
積算価格	3,430,000	
土地比率	66.6%	
建物比率	33.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定

(注) 千円未満を切り捨てて記載しています。

(2) ベイサイドパーク OSAKA ノースレジデンス

物件名称	ベイサイドパーク OSAKA ノースレジデンス
価格時点	2026年3月1日
鑑定評価額	3,180,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,180,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて、収益価格を決定
直接還元法による価格	3,280,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	149,361	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	155,676	
(b)貸室賃料収入	127,416	現行の賃貸借契約等に基づく賃料や類似不動産の賃料水準等を勘案して査定
(c)共益費収入	19,216	同上
(d)水道光熱費収入	0	なし
(e)駐車場収入	4,488	現行契約に基づく使用料や類似不動産の使用料水準等を勘案して、新規使用料を査定
(f)その他収入	4,556	実績等に基づき査定
(g)空室等損失	6,315	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定
②運営費用	30,026	
維持管理費	3,204	予定されている契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	1,502	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,992	ERIによる修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
プロパティマネジメントフィー	3,008	予定されている契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	7,916	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	9,895	直近の実額に基づき査定
損害保険料	254	見積り等に基づき査定
その他費用	2,255	過去の実績等に基づき査定
③運営純収益 [①-②]	119,335	
④一時金の運用益	0	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	4,627	ERIによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	114,708	
⑦還元利回り	3.5%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	3,140,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定
積算価格	2,890,000	
土地比率	67.1%	
建物比率	32.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定
----------------------------	---------------------------------------------------------

(注) 千円未満を切り捨てて記載しています。

【参考資料】

本件取引完了後のポートフォリオ

用途	取得価格	
	金額（億円） ^{（注1,2）}	比率 ^{（注2,3）}
オフィス	3,989	50.0%
ホテル	1,506	18.9%
商業施設	1,045	13.1%
住宅	1,073	13.4%
物流施設	371	4.6%
合計	7,985	100%

地域 ^{（注4）}	取得価格	
	金額（億円） ^{（注1,2）}	比率 ^{（注2,3）}
東京都心 6 区	2,573	32.2%
その他東京 23 区	805	10.1%
首都圏その他地域	1,543	19.3%
その他地域	3,062	38.4%
合計	7,985	100%

（注1）一億円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「金額」及び「比率」には、取得及び譲渡予定資産（2024年8月28日付で取得を公表した天神ノースフロントビル、2026年3月10日付で譲渡を公表した浜松アクトタワー及び本取得資産）の取得及び譲渡が全て完了した前提での数値を記載しています。

（注3）小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「東京都心 6 区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の 6 区を、「その他東京 23 区」は「東京都心 6 区」を除いたその他東京 23 区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心 6 区」及び「その他東京 23 区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心 6 区」、「その他東京 23 区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。

以上